附件 C

個案撮要

投訴香港地下鐵路公司為所管理屋邨購買樓宇保險時所採用的招標方法有欠妥善

背景

投訴人是香港地下鐵路公司所管理屋邨的住戶。他不滿該公司獨斷行事，為樓宇購買保險時，任意決定招標方法，結果令他覺得保費過高。

2. 投訴人代表業主委員會，質疑何以地下鐵路公司對業主委員會的意見置若罔聞，在續保時並不採用公開招標的方式，只邀請六間主要的保險公司競投保險合約，最後更與原有的承保公司續保。

3. 投訴人提出的論點主要如下：

(a) 地下鐵路公司尚未平息招標方法所引起的爭議，便與現時的承保公司續保，而且事前沒有通知有關決定，事後也沒有令人接納的解釋；及

(b) 鑑於地下鐵路公司邀請參加投標的六間保險公司，其中有三間拒絕競投，另外一間則只願意接受轉保，加上地下鐵路公司每年繳付的樓宇保費數以百萬元計，因此，地下鐵路公司這種做法，可被視為蓄意違反有關的規例，有損業主的利益，而且背離了自由市場競爭的原則。

調查結果及結論

4. 本署備悉，建築物管理條例訂明，倘業主法團在根據公契行使權力或執行職務時需要取得某些供應品、貨品或服務，而有關開支卻超逾條例註明的限額(正如地下鐵路公司這次情況一樣)，則有關法團須以「招標承投方式」取得該些物品或服務。就這宗投訴而言，地下鐵路公司確實採用了招標承投這種方式。因此，本署認為，在招標方法上，並沒有甚麼可爭議之處。

5. 關於投訴人指稱地下鐵路公司在續保前未有事前通知住戶所作決定一事，本署經調查後，發現缺乏實質證據可以證明指稱屬實。雖然業主委員會某一次向該公司人員查詢有關情況時，由於該些人員並非負責處理續保工作，故此當時可能並不清楚公司將如何作出最終決定。公平一點說，地下鐵路公司的有關人員對續保的基本規定和作出決定的準則方面是盡了一番努力，其實業主委員會的委員在某階段已體會如何選擇續約的承保公司，只是這未經地下鐵路公司方面證實的結果，並不是他們滿意的決定。

6. 此事件經歷頗長時間，期間雙方曾斷斷續續交換意見，共同商討，可見地下鐵路公司經已作出充分解釋，但業主委員會是否接受這些解釋，則屬見仁見智。由於地下鐵路公司沒有聽從業主委員會的要求，業主委員會難免不接納地下鐵路公司的解釋。基於地下鐵路公司是有關物業的管理人，而業主委員會並非按法例組成的法團，故本署認為地下鐵路公司的決定並沒有僭越其權限。有鑑於此，第 3(a)段所述的投訴並不成立。

7. 本署理解到投訴人關注投標過程是否公平，無論當中是否涉及違規事宜。由於招標的條件非常局限，極少數保險公司差不多可以壟斷市場，實際上令到其他保險公司難以加入與原有的保險公司競爭。地下鐵路公司畢竟是一間有政府背景的大型機構，這樣難免被認為是有損行業公平競爭的做法。至於地下鐵路公司現時只以一份保單，同時涵蓋該公司所擁有及管理的物業，這種做法也值得進一步探討。另一方面，鑑於事件中並無確鑿證據，顯示交易中有不公平或不當行為，本署且留待有關行業的監管機構自行探討，是否有需要進一步監察。此外，由於招標過程似乎是商業決定多於公共行政上的行為，故此第3(b)段所述的投訴並不成立。

8. 整體而言，這項投訴並不成立。

其他觀察所得

9. 不過，本署在作出以上結論時，已注意到地下鐵路公司把轄下物業聯合在同一保單投保，雖然此舉有可能因為規模大而經濟上得益，

但也可能會被視為行事欠缺透明度，以及令人難以查核帳目，因而使人有點懷疑該公司所擁有和管理的物業所繳付的保險費可能不同，不論這樣懷疑是否合理或是並無根據，即是這懷疑並無根據，但卻很難令人消除疑竇。因此，本署建議地下鐵路公司日後為有關屋邨內該公司所擁有及管理的物業分開投保。

申訴專員公署
檔號： OCAC 536/96
一九九六年十一月